

STEPRA Soc. Cons. a r.l.

SVILUPPO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Sede in VIALE FARINI 14 - 48121 RAVENNA (RA)

Capitale sociale Euro 2.760.000,00 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Ravenna C.F. e numero iscrizione 0083068039

R.E.A di Ravenna n. 103028

Relazione sulla gestione

Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2013

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2013; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio intermedio di liquidazione al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Il Bilancio intermedio di liquidazione si compone nel complesso dei seguenti documenti

Così come previsto dall'art.2490 del codice civile e dal documento n5 dell'Organismo Italiano di Contabilità (di seguito denominato OIC n.5):

Relazione sulla gestione – bilancio intermedio di liquidazione

Prospetto contabile al 31-12-2013

Nota integrativa al bilancio intermedio di liquidazione

Tabella prevista da OIC n.5 paragrafo 5.2.2

Bilancio iniziale di liquidazione

Nota integrativa al bilancio iniziale di liquidazione

Al Bilancio intermedio di liquidazione sono inoltre allegati i seguenti documenti:

Rendiconto degli amministratori al 6-8-2013

Nota integrativa al rendiconto al 6-8-2013

Situazione contabile al 6-8-2013

Verbale delle consegne al liquidatore

L'assemblea dei soci per la presentazione del bilancio è stata convocata nel termine di 180 giorni dalla fine dell'esercizio come previsto dall'art.13 dello statuto sociale nel caso in cui lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura della società. Le particolari esigenze sono date dal fatto che nel corso dell'anno 2013 la società è stata posta in liquidazione e il liquidatore ha assunto l'incarico in data 6 agosto 2013, la struttura della società è tale da non prevedere il ruolo specifico del responsabile amministrativo e quindi il liquidatore è dovuto entrare nel merito di tutte le problematiche contabili e fiscali anche per la predisposizione del bilancio al 31.12.2013. Non è quindi stato possibile procedere nell'ordinario

termine di 120 giorni. per la predisposizione del bilancio al 31.12.2013 che rappresenta oltretutto un bilancio straordinario particolarmente complesso.

Informativa sulla società

INIZIO DELLA FASE DI LIQUIDAZIONE

La società è stata posta in liquidazione con delibera dell'assemblea dei soci del 26 luglio 2013 con decorrenza dal 6 agosto 2013, data di pubblicazione della nomina del sottoscritto liquidatore, Dott. Giovanni Nonni, al registro imprese.

La delibera di scioglimento anticipato della società porta la seguente motivazione: l'opportunità di dare trasparenza esterna ad una situazione già manifestatasi, e cioè la volontà di svolgere la vendita di tutti i beni per arrivare poi successivamente allo scioglimento della società, oltre che di gestire, al meglio ed "in bonis", tutte le operazioni tipiche di una fase straordinaria come la liquidazione (rapporti con le Banche, contrattualistica, rapporti con il personale, riduzione dei costi). Dal verbale dell'assemblea si evince poi che "sussiste una situazione di difficoltà finanziaria che comporta conseguentemente l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2484 C.C., e, di conseguenza procedere allo scioglimento anticipato della società ed alla conseguente sua messa in liquidazione".

Le motivazioni della liquidazione sono quindi da ricercare nella volontà di continuare l'attività di collocamento dei terreni sul mercato, in condizioni tali da realizzare il meglio in una situazione finanziaria complessa.

La messa in liquidazione della società presuppone la continuazione della sua normale attività di vendita senza poter intraprendere nuove iniziative, ma potendo svolgere tutte quelle attività necessarie e tutti gli atti utili per il raggiungimento del risultato di liquidazione del patrimonio e di soddisfacimento dei creditori sociali, con l'auspicio di distribuzione dell'attivo residuo ai soci.

La fase che presuppone il termine della vita dell'impresa è caratterizzata dai seguenti tre momenti:

- accertamento del verificarsi della causa di scioglimento della società;
- procedimento di liquidazione, dalla pubblicazione della nomina del liquidatore fino al deposito del bilancio finale di liquidazione;
- estinzione della società a seguito della cancellazione dal registro delle imprese.

In particolare la fase di liquidazione è scandita dalle seguenti fasi:

- nomina del liquidatore (o dei liquidatori);
- effettuazione delle consegne dagli amministratori ai liquidatori;
- redazione da parte del liquidatore del primo bilancio della fase di liquidazione;
- redazione per ogni esercizio successivo del relativo bilancio annuale;
- eventuale ripartizione, in corso di liquidazione, di acconti sulle quote finali;
- redazione e deposito del bilancio finale di liquidazione e del relativo piano di riparto;
- cancellazione della società dal registro imprese.

Nell'ambito della parte iniziale della procedura di liquidazione, dopo la nomina del liquidatore, vanno portate a termine due fasi molto importanti, la prima delle quali è l'effettuazione delle consegne dagli amministratori ai liquidatori e la seconda è costituita dalla redazione del primo bilancio della fase di liquidazione o meglio del bilancio iniziale di liquidazione. La prima di queste attività sancisce la conclusione della fase precedente la liquidazione, con la valutazione del patrimonio in base agli stessi criteri che gli amministratori hanno adottato nei precedenti bilanci per l'azienda in funzionamento. L'attività di redazione del bilancio iniziale di liquidazione rappresenta una fase fondamentale per la procedura che segue, in quanto presuppone la valutazione del patrimonio alla luce di criteri che normalmente si basano sulle aspettative di realizzo dei beni aziendali. Il bilancio iniziale di liquidazione, oltre ad avere la funzione di verifica della valutazione di realizzo dell'attivo patrimoniale e di presunta estinzione delle passività, ha anche quella di previsione degli oneri che presumibilmente graveranno sulla liquidazione, al netto delle entrate varie, non collegate al realizzo patrimoniale.

Nella procedura di liquidazione di Stepra, dopo la nomina del liquidatore, si è proceduto ad ultimare la fase di passaggio di consegne tra amministratori e liquidatori, mediante la redazione dello stato di consistenza del patrimonio ante liquidazione e del rendiconto della gestione del periodo intercorso dalla chiusura dell'ultimo bilancio d'esercizio approvato (31.12.2012) al momento di decorrenza della liquidazione (06.08.2013).

Successivamente, si è proceduto alla fase di redazione del bilancio iniziale di liquidazione, fase particolarmente complessa in quanto prevede, oltre alla verifica degli elementi patrimoniali esistenti, anche l' accertamento di ogni elemento che può influenzare l'attività di liquidazione e la valorizzazione del patrimonio ai fini del suo realizzo. Oltre agli aspetti ricognitivi e valutativi, vi sono anche le problematiche di verifica e valutazione dei costi e delle entrate legate alla gestione della liquidazione. In particolare, nell'ottica di riduzione dei costi al minimo necessario per un corretto funzionamento della liquidazione, la determinazione degli oneri che si vanno ad assumere in via previsionale deve essere accurata, per conferire stabilità e razionalità alla pianificazione.

Il compito di procedere alla valutazione del patrimonio ai fini del realizzo spetta al Liquidatore. Nel caso specifico i cespiti patrimoniali da collocare sul mercato sono rappresentati da terreni urbanizzati e in corso di urbanizzazione e da impianti di produzione di energia solare. Per procedere alla valutazione del patrimonio il Liquidatore è ricorso alla consulenza di una società specializzata, PROTOS Spa con sede a Roma in Via Livenza 3, società che opera come Technical Advisory indipendente, con banche, compagnie di assicurazione, fondi comuni ed investitori istituzionali. Essa agisce principalmente nel campo delle infrastrutture - ambiente, energia – impiantistica e immobiliare.

Negli anni precedenti alla messa in liquidazione, alla società sono venute a mancare progressivamente le entrate provenienti dalla vendita dei terreni, a causa della crisi economica generale che ha ridotto la capacità delle imprese di investire. La società nel 2012 ha condotto a termine una sola operazione di vendita e nessuna nel 2013. Di fronte a tale situazione di mercato e tenuto conto della pesante esposizione nei confronti degli istituti di credito, con maturazione di interessi per oltre un milione di Euro all'anno, la continuità dell'attività aziendale è venuta a mancare.

Il Liquidatore prende atto che a tutt'oggi le cause di mercato che hanno messo in crisi il business di Stepra sono ancora presenti e non tendono nell'immediato a modificarsi. Anche nei primi mesi del 2014 non sono state portate a termine operazioni di vendita terreni. Sono comunque in corso contatti con imprese seriamente intenzionate ad investire e ad acquisire aree per uso artigianale - commerciale – industriale. In una difficile fase economica come l'attuale, prima di decidere, le imprese vagliano tutte le possibilità per cogliere le migliori condizioni anche di prezzo. La disponibilità di immobili sul mercato è ampia e questo non favorisce certo le possibilità di Stepra di collocare i propri terreni. Va inoltre evidenziato che l'incertezza del mercato e le difficoltà nell'ottenere le autorizzazioni ad impiantare una nuova attività di impresa spingono spesso il potenziale compratore a subordinare la conclusione dell'operazione di acquisto alla certezza di ottenere i necessari permessi. E' evidente che per Stepra tutto questo rappresenta una ulteriore difficoltà, specialmente nella fase in cui si trova.

I pochi contatti in essere fanno sperare nella conclusione di qualche vendita nel giro di pochi mesi a condizioni interessanti, ma al momento la Società non può contare su alcuna certezza sulla conclusione positiva delle trattative in corso.

PROSPETTIVE DEL PROCESSO DI LIQUIDAZIONE

Il Liquidatore ha stimato la durata della liquidazione in un tempo ragionevole non superiore ai cinque esercizi, quindi dal 7 agosto 2013 a tutto l'anno 2017.

Se da una parte un orizzonte temporale di questo genere assicura ancora un certo grado di affidabilità alle previsioni, dall'altra parte esso dà meno certezza circa le possibilità di rispetto del termine per la collocazione sul mercato degli immobili disponibili.

Nella nota integrativa sono stati illustrati gli elementi che hanno portato a prevedere le spese e gli oneri di liquidazione al netto delle entrate previste dalla gestione degli impianti di produzione di energia solare.

La previsione effettuata all'inizio del periodo di liquidazione conteneva anche costi e spese del 2013 dal 7 agosto al 31.12.2013. Nella presentazione del bilancio intermedio di liquidazione la previsione si è consolidata nei dati consuntivi del conto economico del primo periodo di liquidazione, unitamente alle rettifiche apportate alla situazione patrimoniale di apertura della liquidazione.

La perdita del periodo che va dal 7-8-2013 al 31-12-2013, ammontante ad Euro 1.077.652,44 risulta quindi come di seguito derivata:

- costi e spese del periodo (compresi oneri finanziari) al netto di entrate accessorie e risultato della gestione degli impianti di energia solare per Euro 719.183,80;
- rettifiche al bilancio iniziale di liquidazione che si sono state poi imputate a conto economico quali sopravvenienze passive e svalutazioni per complessivi Euro 358.468,64.

Le rettifiche inizialmente indicate nel bilancio di liquidazione, in parte si sono consolidate nella perdita d'esercizio di Euro 1.077.652. La voce "rettifiche di liquidazione" esposta tra le voci del netto è passata quindi da -1.718.481 a -660.012. Tale ultimo importo corrisponde alla rettifica apportata al capitale netto per effetto delle spese ed oneri di liquidazione previsti per il rimanente periodo di liquidazione 2014 - 2017.

Considerando le rettifiche imputate a patrimonio netto, la perdita d'esercizio nel periodo 01.01.2013 - 06.08.2013 e la perdita del periodo 07.08.2013 - 31.12.2013, il capitale netto si riduce complessivamente ad Euro 957.808.

La previsione delle spese e oneri di liquidazione non comprende per gli anni da 2014 al 2017 gli oneri finanziari e neppure le entrate da eventuali vendite di terreni o di beni strumentali. Nella previsione 2013, all'interno del bilancio di liquidazione sono compresi gli oneri finanziari.

La prosecuzione della liquidazione con gli oneri finanziari a carico della normale gestione di liquidazione risulta insostenibile. Alle attuali condizioni stipulate con le banche, gli oneri finanziari si attestano attorno a 1.200.000 Euro all'anno. E' del tutto evidente che vista la difficoltà di collocare gli immobili sul mercato le risorse per far fronte ad un congruo fondo spese che contenga gli oneri finanziari non ci sono.

Va quindi preso atto dell'impossibilità di proseguire la liquidazione senza un accordo con i creditori.

Visto che i creditori sono per la quasi totalità Banche un accordo in linea teorica è possibile; si tratta di valutare assieme agli istituti di credito gli elementi e le modalità dell'accordo. Va in ogni caso premesso che l'accordo può avere esito positivo se si basa sul notevole contenimento degli oneri finanziari e sul loro eventuale pagamento posticipato rispetto alla vendita dei beni.

La base della proposta è in via di definizione con l'intervento di consulenti specializzati e prossimamente verrà illustrata agli istituti di credito.

Senza l'accordo e con l'addebito degli interessi passivi ordinari, il liquidatore sarebbe costretto a ricorrere ad una procedura di tipo concorsuale.

Un piano di liquidazione portato avanti in accordo con gli istituti di credito può risultare sostenibile in quanto il valore dei terreni urbanizzati, anche tenendo conto del valore di mercato stimato dal consulente PROTOS Spa, è sufficiente per far fronte agli impegni dell'accordo, se quest'ultimo è basato sui presupposti precedentemente indicati.

Si evidenziano di seguito i valori indicati in nota integrativa e stimati da PROTOS Spa accostati ai valori di presunto realizzo considerati in bilancio (che per le ragioni illustrate in nota integrativa sono in linea con il valore al costo riportato nel rendiconto della gestione al 6-8-2013).

| | Valori a bilancio 31/12/2013 | Valori PROTOS |
|--|---|----------------------|
| SOLAROLO | 850.562,22 | 690.000,00 |
| BASSETTE III | 6.934,11 | 260.000,00 |
| LUGO FUSIGNANO | 4.280.713,59 | 7.270.000,00 |
| CASOLA | 74.384,36 | 120.000,00 |
| BASSETTE OVEST <i>complessivo</i> | 9.722.153,23 | 18.890.000,00 |
| PUC | | |
| STRALCIO A | | |
| STRALCIO B | | |
| STRALCIO C | | |

| | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| STRALCIO D | | |
| LUGO VOLTANA | 451.273,02 | 700.000,00 |
| BAGNACAVALLO VIA NAVIGLIO | 3.980.794,26 | 4.500.000,00 |
| BAGNACAVALLO II STRALCIO | 1.869.496,79 | 2.660.000,00 |
| MASSA LOMBARDA | 3.157.584,54 | 4.310.000,00 |
| S. P. IN VINCOLI | 811.833,09 | 1.600.000,00 |
| RIOLO TERME | 2.105.415,86 | 2.470.000,00 |
| TOTALI | 27.311.145,07 | 43.470.000,00 |

Dalla vendita degli impianti fotovoltaici è prevedibile, sempre da valutazione PROTOS Spa, il realizzo di una somma ampiamente superiore al valore prudente di realizzo assegnato in bilancio al 31-12-2013.

Al solo fine di evidenziare le possibilità di realizzo teorico in caso di procedura portata avanti in accordo con gli istituti di credito si illustra quanto segue:

| | |
|--|------------|
| Valutazione di mercato dei terreni (PROTOS Spa) | 43.470.000 |
| Valutazione di mercato degli impianti fotovoltaici (Protos Spa) | 4.070.000 |
| Totale valori di possibile realizzo | 47.540.000 |
| Somme dovute alle banche per aperture di credito al 31-12-2013 | 29.536.071 |
| Altri debiti al 31-12-2013 | 1.153.193 |
| Ratei passivi | 215.240 |
| TFR ai dipendenti | 119.720 |
| Altri fondi spese e rischi | 89.268 |
| Fondo costi e oneri di liquidazione | 660.012 |
| Totale passività al 31.12.2013 | 31.775.504 |
| Margine di realizzo potenziale al netto della copertura dei debiti | 15.766.496 |

In caso quindi di vendita a valore di mercato in tempi non troppo lunghi, può esserci spazio per soddisfare tutti i creditori, anche nel caso in cui occorresse sostenere spese per completare opere di urbanizzazione a carico di Stepra (per esempio per favorire la suddivisione in lotti di minori dimensioni). Si potrebbe anche prevedere la remunerazione dei finanziamenti bancari nei limiti ed alle condizioni sopra illustrate.

Allo stato attuale tale ipotesi non è supportata dalle dinamiche del mercato come già evidenziato nel precedente paragrafo per cui si ritiene inevitabile un accordo di ristrutturazione del debito.

La volontà dei soci di mettere in liquidazione la società dimostra l'indisponibilità ad effettuare versamenti a copertura perdite o in aumento del capitale sociale.

Al di fuori dalle ipotesi di accordo sulla ristrutturazione del debito e di intervento dei soci, resta il ricorso a procedure concorsuali quali il Concordato Preventivo e il Fallimento. Non ritenendo che vi siano gli estremi per ricorrere a tali ultime procedure, la via dell'accordo appare quindi la più ragionevole.

Dal punto di vista procedurale, l'accordo di ristrutturazione del debito può avvenire in varie modalità tecniche.

L'accordo potrebbe avere la forma di un contratto – convenzione che disciplina in modalità privatistica il rapporto tra banche e debitore e banche tra loro.

L'art. 67 della legge fallimentare, alla lettera d), prevede che non siano oggetto dell'azione revocatoria *“gli atti, i pagamenti e le garanzie concesse sui beni del debitore purché posti in essere in esecuzione di un piano che appaia idoneo a consentire il risanamento della posizione debitoria dell'impresa e ad assicurare il riequilibrio della sua situazione finanziaria; un professionista indipendente designato dal debitore, iscritto al registro dei revisori legali ed in possesso dei requisiti previsti dall'art.28 lettere a) e b) deve attestare la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano...;”*

Infine la legge fallimentare all'art. 182 bis prevede che *“l'imprenditore in stato di crisi può domandare, depositando la documentazione di cui all'art. 161, l'omologazione di un accordo di ristrutturazione dei debiti stipulando con i creditori rappresentanti almeno il sessanta per cento dei crediti, unitamente ad una relazione redatta da un professionista, designato da debitore, in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma lettera d) sulla veridicità dei dati aziendali e sull'attuabilità dell'accordo stesso con particolare riferimento all'idoneità ad assicurare l'integrale pagamento dei creditori estranei”*

Premesso che la soluzione dell'accordo privatistico è quella meno onerosa, si valuterà con i creditori la migliore soluzione anche sulla base dell'esperienza comune.

Andamento della gestione operativa

Nell'anno 2013 sono proseguite le attività, di seguito riepilogate in sintesi, volte a mantenere e completare, con limitate opere, le aree infrastrutturali di proprietà:

Int. 03 Bassette Sud III° stralcio

Area conclusa;

Eseguiti lavori di mantenimento area a verde;

Verifiche fogna bianca come da richiesta del Comune di Ravenna del 11/12/2013.

Int. 05 Bassette Ovest

Completato collaudo rotatoria di accesso alla nuova area artigianale Bassette Ovest

Opere di urbanizzazione nel PUE “Bassette Ovest”;

Emissione certificato di collaudo PG 86638/2013 in data 10/07/2013 a firma Ing. Fulvio Cundari;

Completato collaudo PUC in data 18/09/2013 a firma Ing. Fulvio Cundari;

Mantenimento delle opere a verde (Rotatoria e PUC) da parte della Società Ecol - Verde di Paolo e Gabriele Maccesi Snc come da contratto sottoscritto in data 17/01/2012;

Completata illuminazione PUE da parte della Società Gamie Srl in data 31/01/2013 ed entrata in servizio nei mesi successivi;

In corso procedure per la consegna definitiva delle opere del PUE al Comune di Ravenna;

La Provincia di Ravenna ha realizzato impianto fotovoltaico da 20 Kw di potenza a servizio dell'APEA sul lotto acquistato da Stepra in data 11/12/2012.

Int. 11 Solarolo

Predisposte pratiche per consegna/cessione al Comune aree pubbliche;

Cessione prevista nei primi mesi del 2014.

Int. 14 Bagnacavallo I e II stralcio

Eseguiti lavori di mantenimento area a verde;

Il CdA in data 15/07/2013 ha deliberato di redigere e presentare variante normativa al Piano Particolareggiato Naviglio avente ad oggetto l'autorizzazione a realizzare una superficie commerciale anche alimentare minore di mq 1.500;

Il CdA in data 15/07/2013 ha avviato indagine di mercato per avere assistenza legale nella procedura di variante in esito alla quale è stato incaricato lo Studio Carullo in persona dell'Avv. Belli;

SVILUPPO TERRIT.DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.
Cons

Bilancio al 31/12/2013

Presentata variante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in data 05/08/2013.

Int. 16 Lugo-Fusignano

Eseguiti lavori di mantenimento area verde attraverso contratto in comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 09/10/2012 con Società Agricola Baroncini Mirco e Fabio S.S.;

Int. 17 Lugo-Voltana

Completati i lavori di realizzazione fotovoltaico;
Mantenimento area verde.

Int. 19 Riolo Terme

Mantenimento area.

Bagnacavallo Fotovoltaico - APEA

Nell'anno 2013 sono stati prodotti 1.266.806 kWh di cui:
kWh 1.145.774 da impianto Stepra da 999 kW
kWh 121.032 da porzione di impianto (99 kW) affittato al Comune di Bagnacavallo.
Il ricavo da affitto al Comune di Bagnacavallo per l'anno 2013 ammonta ad € 41.915,13.

Voltana Fotovoltaico

Nell'anno 2013 sono stati prodotti 426.085 kWh.

Procedure di gara

Nel corso dell'anno 2013 non sono state espletate procedure di gara.

Modello di organizzazione e di gestione ex D.Lgs. 231/2001

In data 19/06/2013 conferimento incarico di Organismo di Vigilanza monocratico al Rag. Paolo Bedei, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 22/05/2013.

Procedimento avanti il Tribunale di Grosseto

Nell'anno non sono pervenute comunicazioni di alcun tipo da parte del Tribunale di Grosseto.

Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si dà di seguito evidenza che la società non opera in sedi secondarie.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

SVILUPPO TERRIT.DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.
Cons

Bilancio al 31/12/2013

Stato Patrimoniale Attivo

| Voce | Esercizio 2013 | % | Esercizio 2012 | % | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|--|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| CAPITALE CIRCOLANTE | 28.858.837 | 88,17 % | 29.236.196 | 87,50 % | (377.359) | (1,29) % |
| Liquidità immediate | 1.214.756 | 3,71 % | 463.180 | 1,39 % | 751.576 | 162,26 % |
| Disponibilità liquide | 1.214.756 | 3,71 % | 463.180 | 1,39 % | 751.576 | 162,26 % |
| Liquidità differite | 332.936 | 1,02 % | 1.727.040 | 5,17 % | (1.394.104) | (80,72) % |
| Crediti verso soci | | | | | | |
| Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine | 277.678 | 0,85 % | 1.663.578 | 4,98 % | (1.385.900) | (83,31) % |
| Crediti immobilizzati a breve termine | 4.144 | 0,01 % | 4.397 | 0,01 % | (253) | (5,75) % |
| Attività finanziarie | | | | | | |
| Ratei e risconti attivi | 51.114 | 0,16 % | 59.065 | 0,18 % | (7.951) | (13,46) % |
| Rimanenze | 27.311.145 | 83,44 % | 27.045.976 | 80,95 % | 265.169 | 0,98 % |
| IMMOBILIZZAZIONI | 3.872.468 | 11,83 % | 4.175.138 | 12,50 % | (302.670) | (7,25) % |
| Immobilizzazioni immateriali | | | 93.220 | 0,28 % | (93.220) | (100,00) % |
| Immobilizzazioni materiali | 3.354.701 | 10,25 % | 3.564.151 | 10,67 % | (209.450) | (5,88) % |
| Immobilizzazioni finanziarie | 88 | | 88 | | | |
| Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine | 517.679 | 1,58 % | 517.679 | 1,55 % | | |
| TOTALE IMPIEGHI | 32.731.305 | 100,00 % | 33.411.334 | 100,00 % | (680.029) | (2,04) % |

Stato Patrimoniale Passivo

| Voce | Esercizio 2013 | % | Esercizio 2012 | % | Variaz. assolute | Variaz. % |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| CAPITALE DI TERZI | 31.773.504 | 97,07 % | 30.310.656 | 90,72 % | 1.462.848 | 4,83 % |
| Passività correnti | 28.506.016 | 87,09 % | 27.314.565 | 81,75 % | 1.191.451 | 4,36 % |
| Debiti a breve termine | 28.290.776 | 86,43 % | 26.991.860 | 80,79 % | 1.298.916 | 4,81 % |
| Ratei e risconti passivi | 215.240 | 0,66 % | 322.705 | 0,97 % | (107.465) | (33,30) % |
| Passività consolidate | 3.267.488 | 9,98 % | 2.996.091 | 8,97 % | 271.397 | 9,06 % |
| Debiti a m/l termine | 2.398.488 | 7,33 % | 2.739.766 | 8,20 % | (341.278) | (12,46) % |
| Fondi per rischi e oneri | 749.280 | 2,29 % | 130.584 | 0,39 % | 618.696 | 473,79 % |
| TFR | 119.720 | 0,37 % | 125.741 | 0,38 % | (6.021) | (4,79) % |
| CAPITALE PROPRIO | 957.801 | 2,93 % | 3.100.678 | 9,28 % | (2.142.877) | (69,11) % |
| Capitale sociale | 2.760.000 | 8,43 % | 2.760.000 | 8,26 % | | |
| Riserve | (319.334) | (0,98) % | 569.239 | 1,70 % | (888.573) | (156,10) % |
| Utili (perdite) portati a nuovo | | | | | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (1.482.865) | (4,53) % | (228.561) | (0,68) % | (1.254.304) | 548,78 % |
| TOTALE FONTI | 32.731.305 | 100,00 % | 33.411.334 | 100,00 % | (680.029) | (2,04) % |

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

| Voce | Esercizio 2013 | % | Esercizio 2012 | % | Variaz. assolute | Variaz. % |
|---|--------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| VALORE DELLA PRODUZIONE | 719.062 | 100,00 % | 1.367.393 | 100,00 % | (648.331) | (47,41) % |
| - Consumi di materie prime | (611.067) | (84,98) % | (1.795.915) | (131,34) % | 1.184.848 | (65,97) % |
| - Spese generali | 469.558 | 65,30 % | 1.319.390 | 96,49 % | (849.832) | (64,41) % |
| VALORE AGGIUNTO | 860.571 | 119,68 % | 1.843.918 | 134,85 % | (983.347) | (53,33) % |
| - Altri ricavi | 587.354 | 81,68 % | 1.005.850 | 73,56 % | (418.496) | (41,61) % |
| - Costo del personale | 378.618 | 52,65 % | 362.402 | 26,50 % | 16.216 | 4,47 % |
| - Accantonamenti | | | 50.000 | 3,66 % | (50.000) | (100,00) % |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | (105.401) | (14,66) % | 425.666 | 31,13 % | (531.067) | (124,76) % |
| - Ammortamenti e svalutazioni | 498.282 | 69,30 % | 207.305 | 15,16 % | 290.977 | 140,36 % |
| RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto) | (603.683) | (83,95) % | 218.361 | 15,97 % | (822.044) | (376,46) % |
| + Altri ricavi e proventi | 587.354 | 81,68 % | 1.005.850 | 73,56 % | (418.496) | (41,61) % |
| - Oneri diversi di gestione | 186.705 | 25,97 % | 153.677 | 11,24 % | 33.028 | 21,49 % |
| REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA | (203.034) | (28,24) % | 1.070.534 | 78,29 % | (1.273.568) | (118,97) % |
| + Proventi finanziari | 11.518 | 1,60 % | 1.044 | 0,08 % | 10.474 | 1.003,26 % |
| + Utili e perdite su cambi | | | | | | |
| RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari) | (191.516) | (26,63) % | 1.071.578 | 78,37 % | (1.263.094) | (117,87) % |
| + Oneri finanziari | (1.189.848) | (165,47) % | (1.252.018) | (91,56) % | 62.170 | (4,97) % |
| REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente) | (1.381.364) | (192,11) % | (180.440) | (13,20) % | (1.200.924) | 665,55 % |
| + Rettifiche di valore di attività finanziarie | | | | | | |
| + Proventi e oneri straordinari | (72.257) | (10,05) % | 12.825 | 0,94 % | (85.082) | (663,41) % |
| REDDITO ANTE IMPOSTE | (1.453.621) | (202,16) % | (167.615) | (12,26) % | (1.286.006) | 767,24 % |
| - Imposte sul reddito dell'esercizio | 29.244 | 4,07 % | 60.946 | 4,46 % | (31.702) | (52,02) % |
| REDDITO NETTO | (1.482.865) | (206,22) % | (228.561) | (16,72) % | (1.254.304) | 548,78 % |

Vista la particolare situazione della società in liquidazione si ritiene inutile illustrare la situazione tramite altri indici della situazione economica e finanziaria oltre quanto già svolto.

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la società è esposta:

RISCHI GENERALI RELATIVI ALL'ATTIVITA'

Per quanto riguarda i rischi relativi alla specifica attività d'impresa, sono legati alle problematiche del mercato e alla difficoltà di trovare compratori interessati ad insediare la propria azienda nelle aree urbanizzate. Il perdurare della situazione del mercato immobiliare e di quello delle costruzioni ha incrementato l'alea in questo settore.

RISCHIO LIQUIDITA' E CREDITO

L'elevata esposizione bancaria e la riduzione di attività crea difficoltà nel reperire risorse per portare a termine la liquidazione del patrimonio aziendale.

L'accordo di ristrutturazione del debito di cui si è relazionato farebbe rientrare tale rischio nella norma.

RISCHI AMBIENTALI

L'attività operativa di S.TE.P.RA., in particolare per la fase di esecuzione dei riempimenti e rilevati, è soggetta alle disposizioni vigenti in materia ambientale.

La società fin dall'agosto 2002 (Provvedimento Provinciale n. 413 del 20/08/2002) ha operato eseguendo riempimenti e rilevati nell'ambito di apposite autorizzazioni rilasciate dai competenti uffici provinciali.

Ad oggi tutte le aree risultano completate e nel 2013 non ci saranno più attività di riempimento.

Altri rischi connessi a problematiche ambientali possono riguardare utilizzi non conformi di aree di proprietà S.TE.P.RA. Un attento monitoraggio delle aree dovrebbe scongiurare il rischio.

RISCHI CONNESSI AI RAPPORTI CON IL PERSONALE

Al momento non sono da evidenziare rischi particolari. Vista la situazione di liquidazione della società che impone riduzione dei costi relativi al personale, non si esclude il sorgere di contenzioso con i dipendenti in ordine ad eventuali modifiche del rapporto. Fino ad oggi nel limite del possibile si è evitato il contenzioso tramite la conclusione di accordi.

CONTENZIOSO IN CORSO

Esiste contenzioso in corso di carattere fiscale in particolare con l'Agenzia delle Entrate per gli interventi di Riolo Terme e Casola Valsenio.

Altre situazioni di contenzioso non contemplan rischi particolari.

Informativa sul personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

Il personale in forza al 31.12.2013 consisteva in numero 5 dipendenti di cui quattro impiegato e un dirigente.

Il rapporto con il dirigente è stato risolto con regolare preavviso con lettera inviata nel mese di maggio 2014 e decorrenza 1.6.2014. Il preavviso ha durata un anno per cui è previsto che il dirigente rimanga in servizio fino al termine del periodo di preavviso.

Dal mese di febbraio 2014 si è ricorso alla cassa integrazione in deroga che prevede la riduzione di orario di tutti gli impiegati di circa il 20%.

Altre iniziative sono in corso per trovare la collocazione alternativa del personale che per lo stato di liquidazione risulta in eccesso rispetto alle necessità della società.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente relazione nel quadro generale che il Liquidatore persegue l'obiettivo dell'accordo di ristrutturazione del debito quale soluzione della crisi della società.
- a riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Il Liquidatore
GIOVANNI NONNI

Il sottoscritto amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di RAVENNA - Autorizzazione n. 1506/2001 rep.3^ del 27.03.2001